



1.ÇEYREK 2026

Yatırımcı Sunumu

Çekince Bildirimi

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla aksi belirtilmedikçe Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolar dikkate alınarak hazırlanmıştır. Sunum geçmiş döneme yönelik hazırlandığı için, sunumda yer alan bilgiler güncel durumu yansıtmayabilir. Ayrıca Sunum, belli varsayımlar çerçevesinde hazırlanan konut satışı ve kira gelirlerine ilişkin beklentileri içermekte olup, güncellemeye açıktır.

2026 yılı 3 aylık finansal sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan bu sunumda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08/08/2024 tarihli ve 42/1263 sayılı Kararı'na uygun olarak Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan Şirketimizin TMS 29 hükümlerine göre enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal verileri esas alınmış, ancak bu bilgilere ilave olarak, yatırımcı ve analistler tarafından sağlıklı bir analiz yapılabilmesi için, seçilmiş gösterge niteliğindeki kalemler için tarihi maliyetlere göre hazırlanan verilere de yer verilmiştir.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğabilecek zararlardan Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ya da Avrupakent Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin herhangi bir yönetim kurulu üyesi, yöneticisi, çalışanı veya herhangi diğer bir kişi sorumlu tutulamaz.

Daha fazla bilgi için: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

İçindekiler

01 Şirket Hakkında

02 Portföy Bilgileri

03 Turizm

04 AVM

05 Konut

06 Ticari Gayrimenkuller

07 Özet Finansal Bigiler

08 Geleceğe İlişkin Beklentiler



Kilometre Taşları



2010

Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş., 2010'da 50 milyon TL sermaye ile kurulmuştur. Radisson Residences Avrupa Tem İstanbul Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2013

ArenaPark AVM, Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2014

ArmoniPark Outlet Center Şirket'in portföyüne eklenmiştir.



2020

Şirket, Büyükçekmece'deki arsalarında Demir Grup Yapı ile kat karşılığı sözleşme yaparak Demir Life Projesi'ni geliştirmiştir.



2021

Şirket, Büyükçekmece'deki arsasında Feza Park Villaları projesi için Damga Konut San. ve Tic. A.Ş. ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmıştır.



2022

Forum Trabzon AVM ve Mövenpick Living Çamlıvadi portföyüne eklenmiş, Şişli'de Profilo İnşaat Yatırım A.Ş.'ye ait arsalar satın alınarak Mayıs 2023'te Artaş İnşaat ile yapı müteahhitliği sözleşmesi imzalanmıştır.



2023

Şirket'in GYO'ya dönüşümü 16.10.2023'te onaylanmış, unvanı "Avrupakent GYO A.Ş." olarak 21.12.2023'te Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da "AVPGY" koduyla işlem görmeye başlamıştır.



2024

Şirket halka arz sonrası 2024 yılında 3,9 Milyar TL (KDV Dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.



2025

Şirket 2025 yılında 2,8 Milyar TL (KDV dahil) yatırım amaçlı gayrimenkul satın almıştır.

Şirket Profili

Yarım asırdır gayrimenkul, perakende, turizm ve sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren **Artaş Holding** bünyesinde **2010** yılında kurulmuştur.

16 Ekim 2023 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş, **21 Aralık 2023** tarihi itibarıyla borsada işlem görmeye başlamıştır.

Halka açıklık oranı **%25** olan Şirketimizin **%49,48** hissesiyle ana ortağı Artaş İnşaat'tır.

Gelirlerimiz; konut ve ofis satış gelirleri, AVM kira gelirleri ve otel kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Şirketimiz, güçlü mali yapısıyla dikkat çekmekte olup, herhangi bir **finansal borcu bulunmamaktadır**.

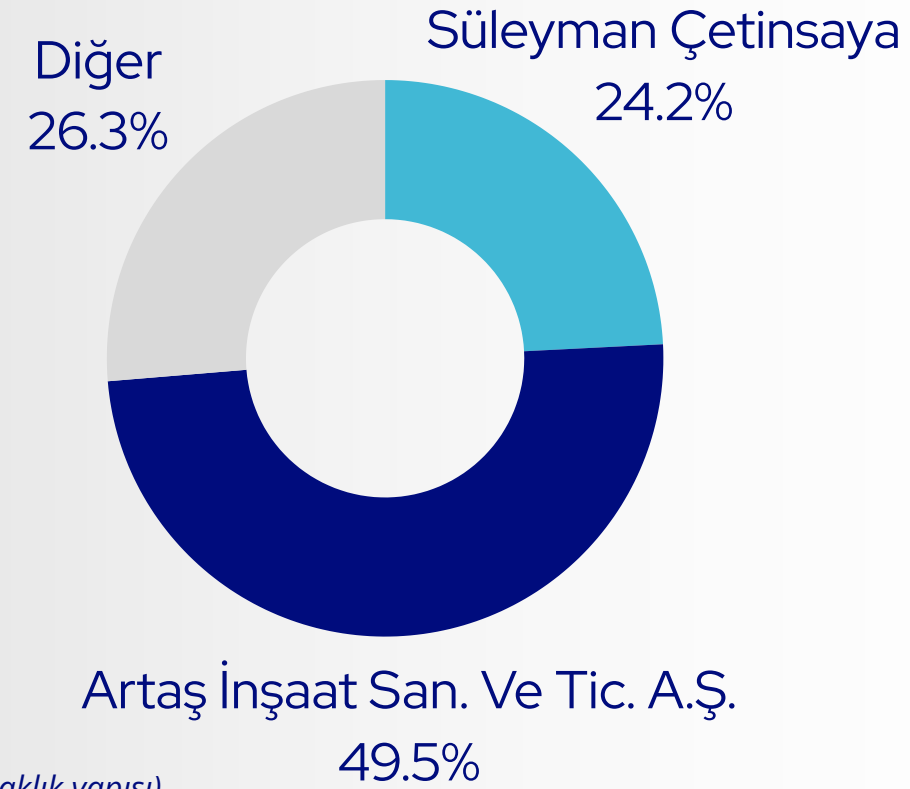
52,8 milyar TL'lik portföyü ve **270.275 m2** brüt kiralanabilir alanı ile gayrimenkul sektöründe güçlü bir varlık kompozisyonuna sahiptir.

Esas sözleşmesi ile net dağıtılabilir kârının en az **%50**'sini temettü olarak dağıtma garantisi vermektedir.

Çeşitlendirilmiş portföyümüz, kira getirisi odaklı güçlü ve düzenli operasyonel gelir elde edilmesini sağlamaktadır.



Yönetim Kurulu Üyeleri ve Ortaklık Yapısı



A Grubu*	22.570.369
B Grubu	1.422.014
C Grubu	376.007.617

*A grubu paylarda yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı vardır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ ADI / SOYADI	UNVANI
Süleyman Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkanı
Gökhan Çetinsaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Muhsin Erkoç	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Rüştü Kaplan	Yönetim Kurulu Üyesi
Ferda Besli	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Dr. Vahdettin Ertaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Şebnem Ergün	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

BIST KODU	AVPGY
Toplam Ödenmiş Sermaye	400.000.000 TL
Halka Açıklık Oranı	%25
Dahil Olunan Endeksler	BIST YILDIZ, BIST KATILIM TEMETTU

Rakamlarla Avrupakent GYO

01.01.2026 - 31.03.2026

BRÜT KİRALANABİLİR
ALAN



270.275 m2

KİRALANABİLİR VE
SATIŞA HAZIR
BÖLÜM SAYISI



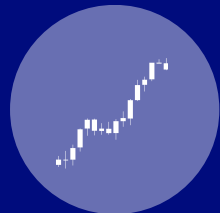
1.162 BB

YENİ / YENİDEN
KİRALAMA



2.947 m2 (25 BB)

PIYASA DEĞERİ



₺ 19.792 M

FİNANSAL BORÇ



₺ 0

PORTFÖY DEĞERİ



₺ 52.827 M

31 Mart 2026 Tarihli Portföy Dağılımı

Çeşitlendirilmiş Varlık Dağılımı ile Sürdürülebilir Değer Yaratımı



AVM

30.315.349.443 TL



TURİZM

5.292.603.801 TL



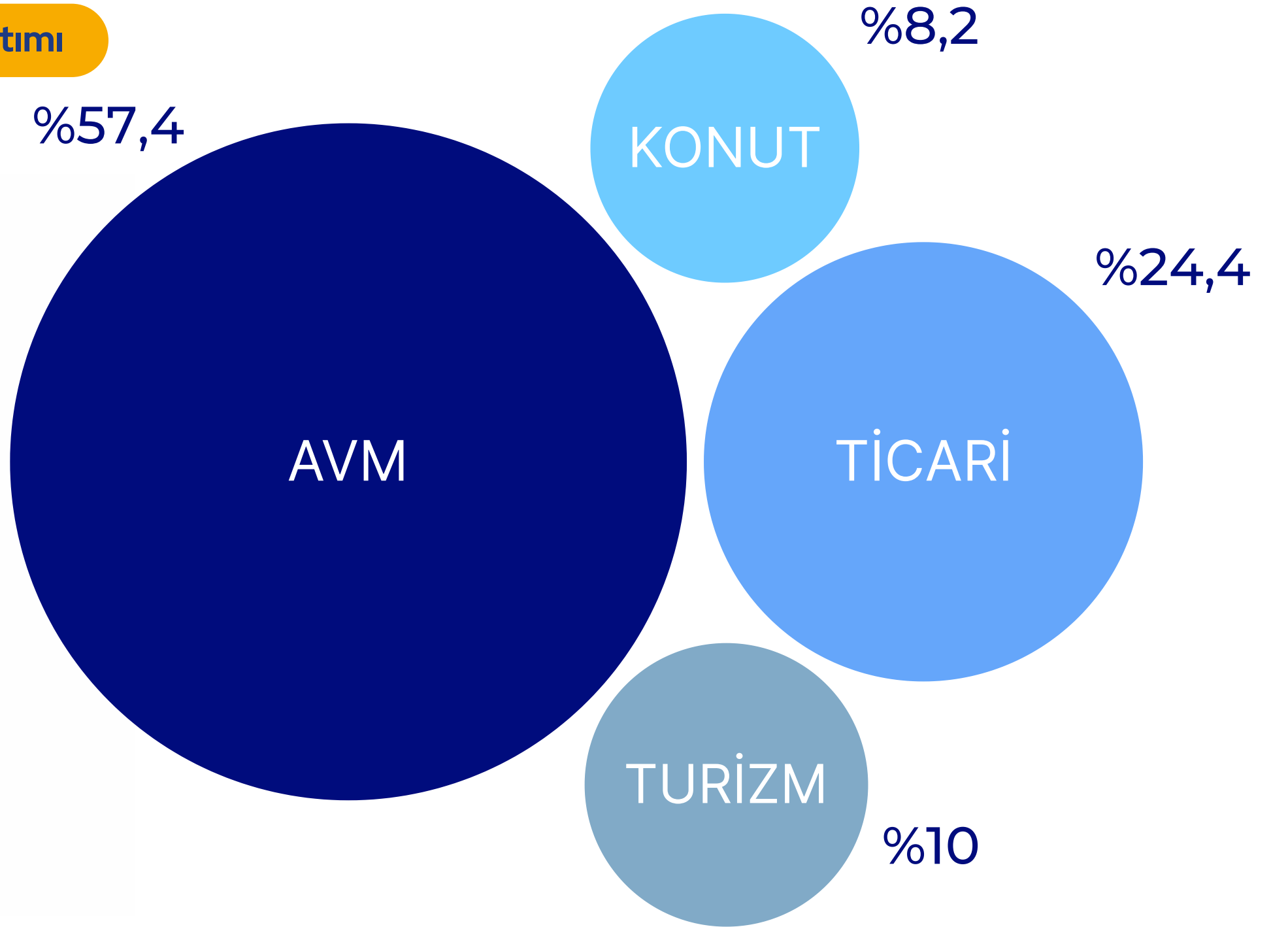
KONUT

4.354.988.220 TL



TİCARİ GAYRİMENKULLER

12.863.817.797 TL



31 Mart 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

AVM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Forum Trabzon AVM	Ortahisar/Trabzon	AVM	19.089.051.461
ArenaPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.724.289.561
ArmoniPark AVM	Küçükçekmece/İstanbul	AVM	5.202.008.421

Toplam AVM Değeri
30.315.349.443 TL

TURİZM	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Mövenpick Living Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	Rezidans	2.191.593.006
Radisson Residences Avrupa Tem	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Rezidans	1.778.194.102
Swissotel Resort Bodrum Beach	Bodrum/Muğla	Otel	1.322.816.693

Toplam Turizm Değeri
5.292.603.801 TL

KONUT	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Demir Life	Büyükçekmece/İstanbul	202 Konut	2.287.790.122
Avrupa Konutları Şişli - 1	Şişli / İstanbul	32 Konut	1.142.706.627
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	11 Konut	467.758.748
Feza Park Villaları	Büyükçekmece/İstanbul	7 Villa	456.732.723

Toplam Konut Değeri
4.354.988.220 TL

31 Mart 2026 Tarihli Portföy Bilgileri

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	973.305.290
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	312.734.159
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	157.610.533
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	110.040.168
Avrupa Konutları Ispartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	61.297.342
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.234.870.770
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	50.425.907
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	48.527.714
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	937.927.376
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Dükkan, 1 Ofis	534.916.263
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	258.319.295
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	552.896.826
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	86.689.645
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	549.727.669
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	729.951.457
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.394.990.219
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.521.848.923
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	20 Dükkan	639.176.522
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan	1.097.408.592
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan	1.551.566.375
Demir Life Yanı Ticari Bina	Büyükkçekmece/İstanbul	1 Dükkan	59.586.751

Toplam Ticari Üniteler
12.863.817.797 TL

TURİZM



Swisshotel Resort Bodrum Beach

31 MART 2026 İTİBARIYLA

Turizm



Güçlü Kira Kontratları İle Öngörülebilir Nakit Akışı



5.293 M
Ekspertiz
Değeri



₺ 42,3 M
Toplam Kira
Geliri



₺ 14,1 M
Aylık Sabit Kira
Geliri



270 / 786
Oda / Yatak
Kapasitesi

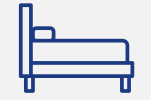
Radisson Residences Avrupa TEM

01.01.2026 - 31.03.2026

Radisson
RESIDENCES
AVRUPA TEM İSTANBUL



Oda Sayısı **131**



Yatak Kapasitesi **430**



Aylık Sabit Kira **₺ 5,1 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 1.778 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 15,3 M**

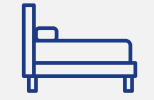
Mövenpick Living Çamlıvadi

01.01.2026 - 31.03.2026

MÖVENPICK
LIVING CAMLIVADI



Oda Sayısı **65**



Yatak Kapasitesi **208**



Aylık Sabit Kira **₺ 4,4 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 2.192 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 13,2 M**



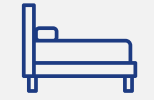
Swissotel Resort Bodrum Beach

01.01.2026 - 31.03.2026

swissôtel RESORT
BODRUM BEACH



Oda Sayısı **74**



Yatak Kapasitesi **148**



Aylık Sabit Kira **₺ 4,6 M**



Ekspertiz Değeri **₺ 1.323 M**



Toplam Kira Geliri **₺ 13,8 M**

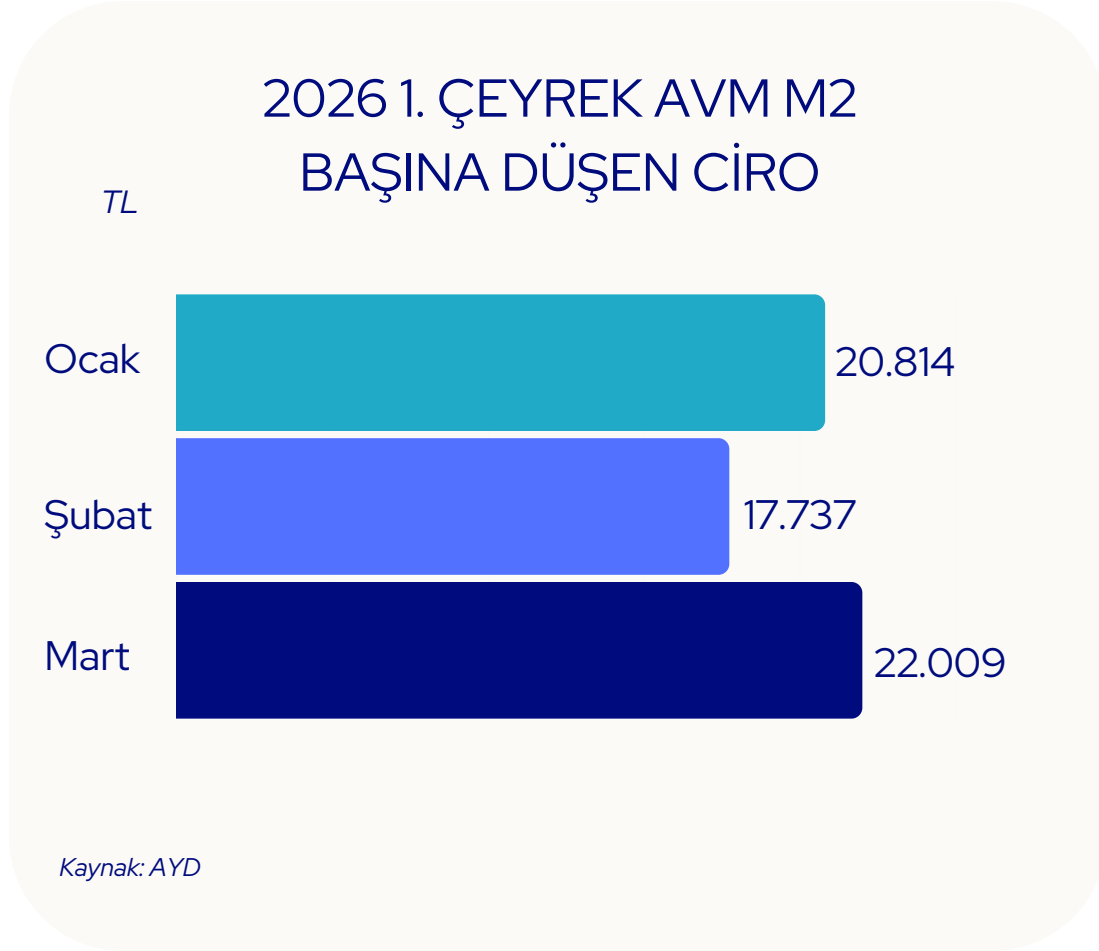


AVM

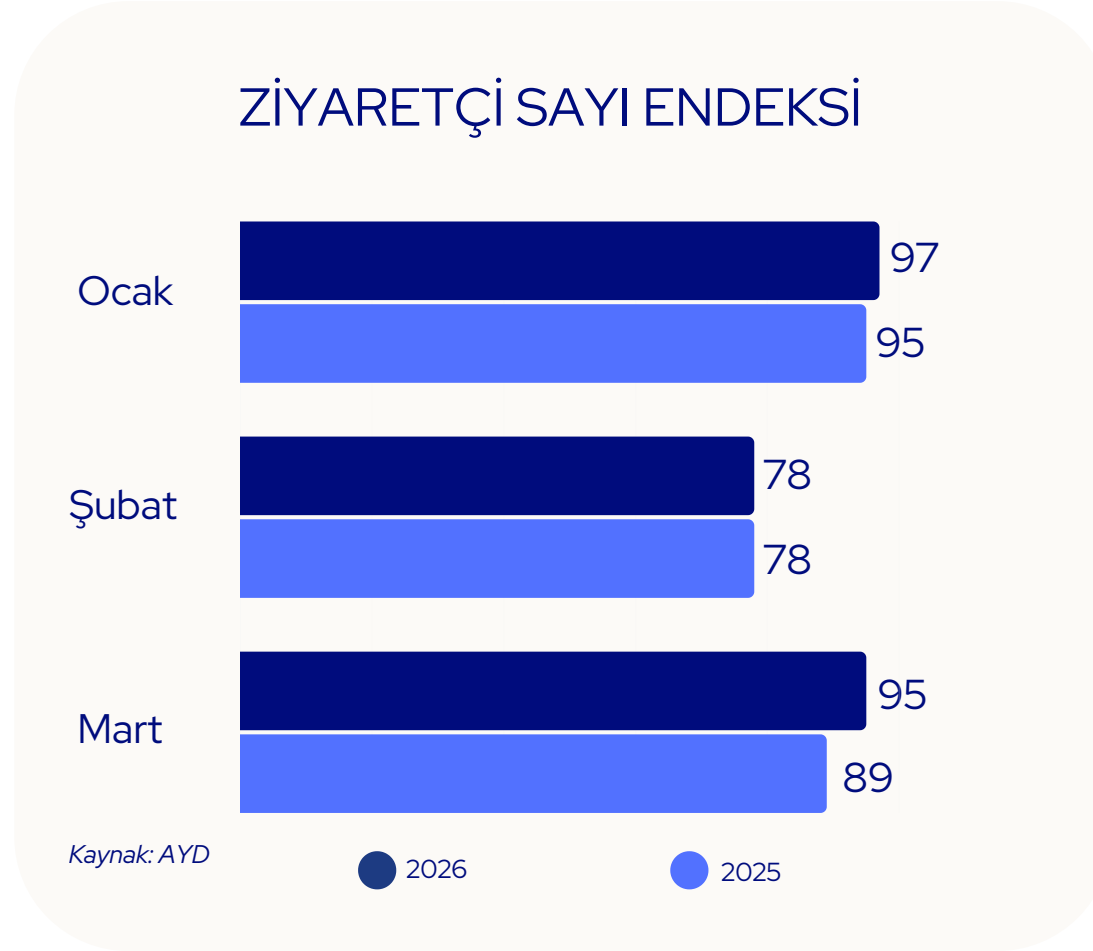


ArenaPark AVM

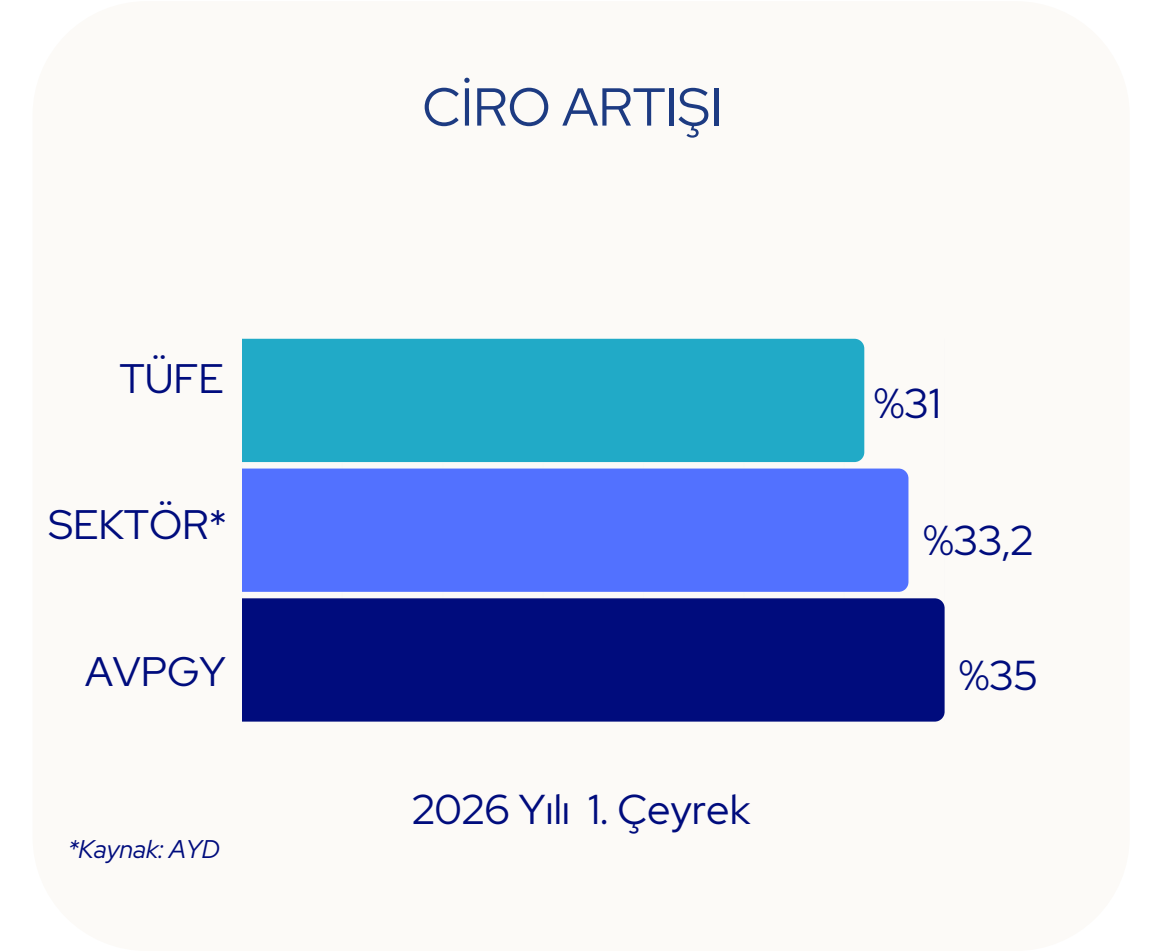
AVM Sektörü



AYD sektörel verilerine göre, 2026 yılı birinci çeyrekte, m² başına ciro yıllık bazda nominal olarak **%32** artış göstererek **17.553 TL** olarak gerçekleşmiştir.



AYD sektörel verilerine göre, 2026 yılı birinci çeyrekte ziyaret sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre **%3** artmıştır.



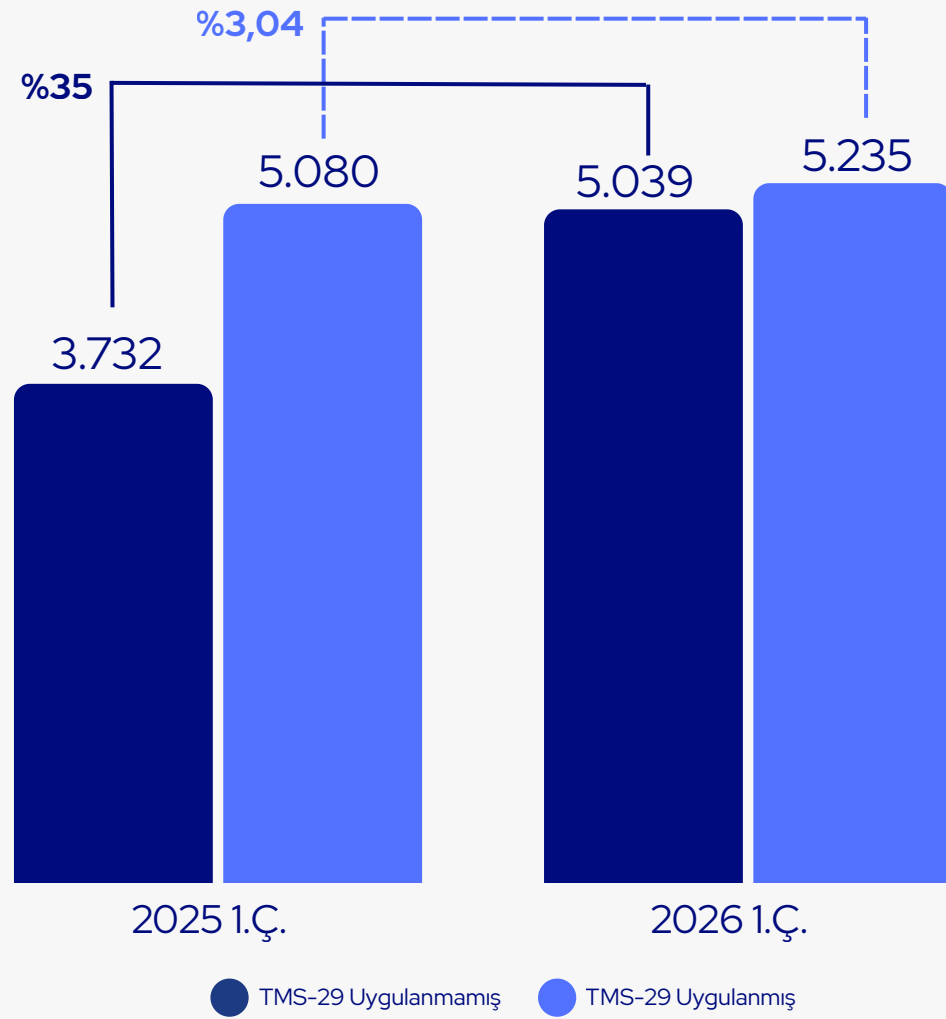
Portföyümüzdeki AVM'lerin 2026 yılı birinci çeyrek ciro artışı geçen yılın aynı dönemine kıyasla **%35** artış göstererek hem TÜFE hem de sektör ortalamasının üzerinde performans göstermiştir.

AVM Gelir & Ciro Performansı

AVM Kira Gelirlerinde Enflasyon Üzerinde Artış

AVM CİRO

(M TRY)

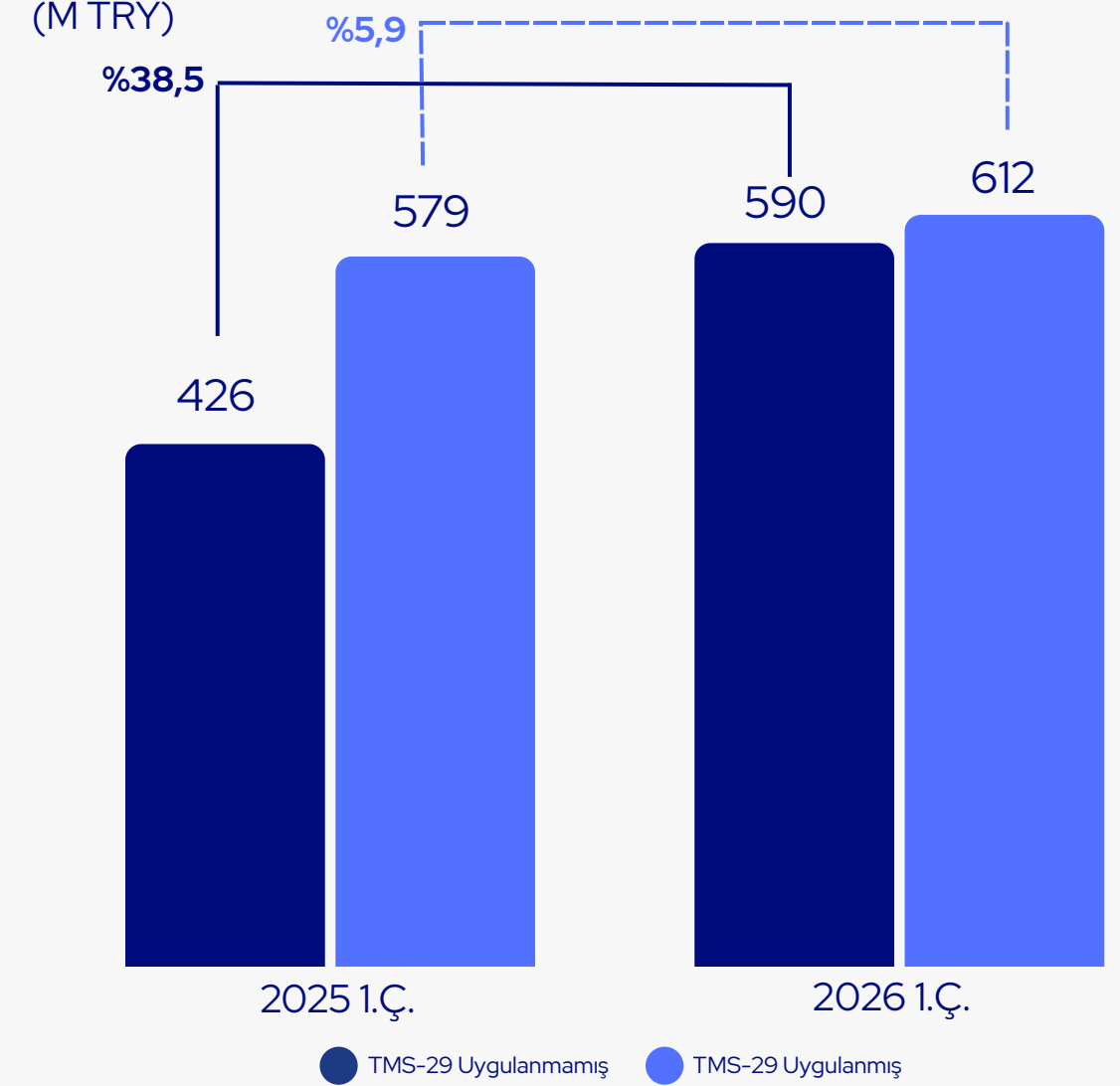


AVM ciroları 31.03.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyonun üzerinde **%3**'lük büyüme gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansallar ile bu oran **%35** olarak gerçekleşmiştir.



AVM KİRA GELİRİ

(M TRY)



AVM kiraları 31.03.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyonun üzerinde **%5,9**'luk büyüme gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran ortalama **%38,5** olarak gerçekleşmiştir.

31 MART 2026 İTİBARIYLA

AVM



129.876 m2
Brüt Kiralanabilir Alan



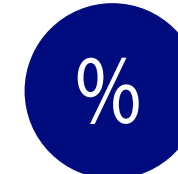
612 M
Toplam Kira Geliri



6,7 M
Ziyaretçi Sayısı



5.235 M
Ciro Performansı



%11,7
Kira /Ciro



405
Kiracı Sayısı

ArmoniPark AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺ 5.502 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

2,7 M

KİRA / CİRO

%11,8

KİRALANABİLİR
ALAN

25.376 m²

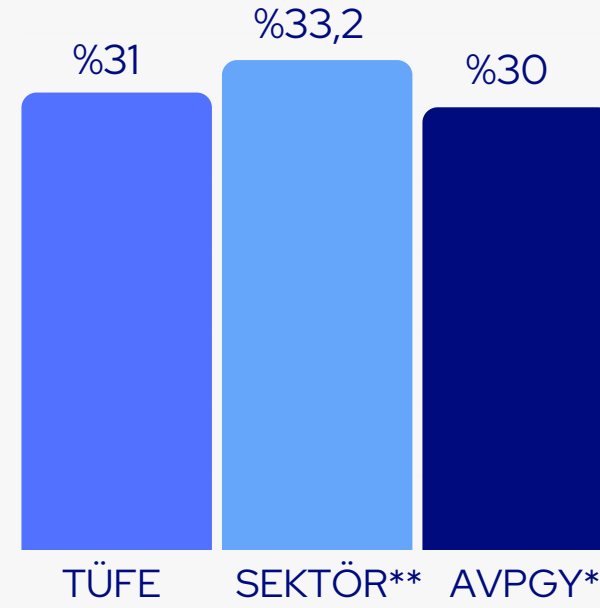
DOLULUK
ORANI

%100

KİRA
GELİRİ

₺ 122 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



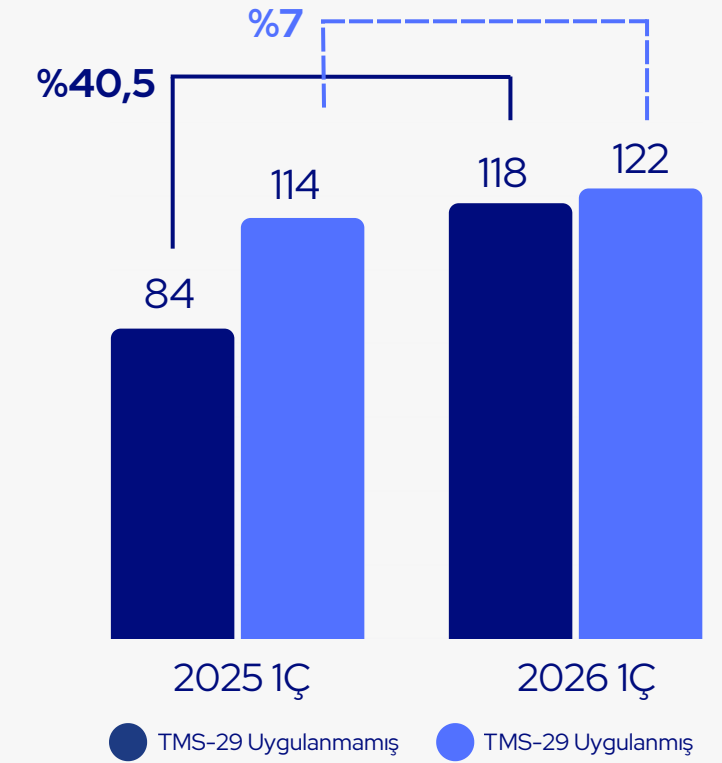
2026 Yılı 1. Çeyrek

*2026 1. çeyrek ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılı birinci çeyrekte ortalama TÜFE %31 olurken, ArmoniPark AVM cirosu sektör ortalamasına paralel **%30** olarak gerçekleşti. AVM kira gelirleri ise TÜFE'nin üzerinde bir artış gösterdi.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)



ArmoniPark AVM kiralari 31.03.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyonun üzerinde **%7**'lik artış gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran **%40,5** olarak gerçekleşmiştir.

ArenaPark AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺ 5.724 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

1,6 M

KİRA / CİRO

%12,1

KİRALANABİLİR
ALAN

44.000 m²

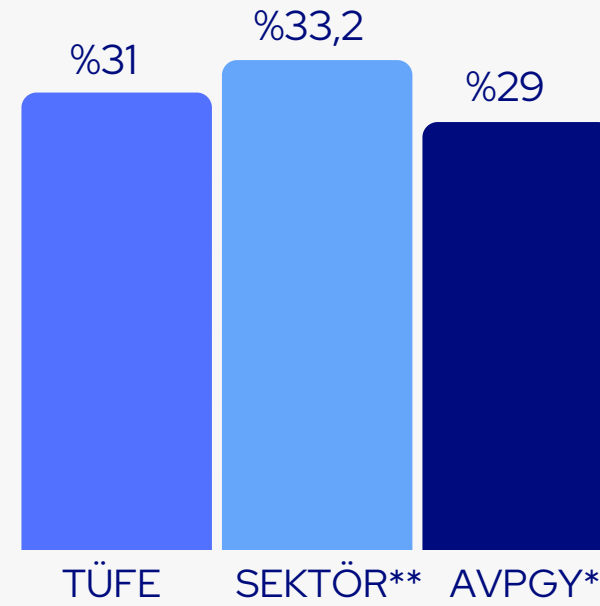
DOLULUK
ORANI

%100

KİRA
GELİRİ

₺ 126 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



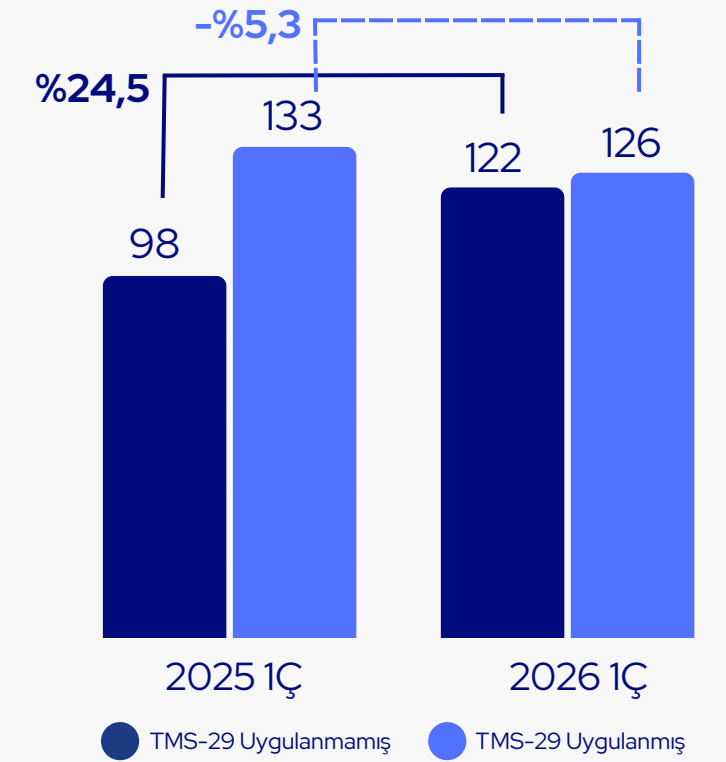
2026 Yılı 1. Çeyrek

*2026 1. çeyrek ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılında ortalama TÜFE %31 olurken, ArenaPark AVM cirosu sektör ortalamasına paralel %29 olarak gerçekleşti.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)



ArenaPark AVM kiralrı 31.03.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre %5,3'lük bir azalış gösterirken gösterirken enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile %24,5 artış göstermiştir.

Forum Trabzon AVM



EKSPERTİZ
DEĞERİ

₺ 19.089 M

ZİYARETÇİ
SAYISI

2,4 M

KİRA / CİRO

%11,5

KİRALANABİLİR
ALAN

60.500 m²

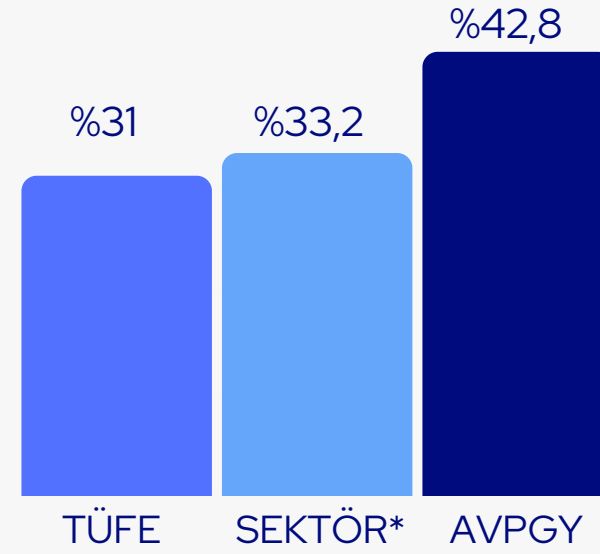
DOLULUK
ORANI

%100

KİRA
GELİRİ

₺ 364 M

AVM CİRO & TÜFE & SEKTÖR



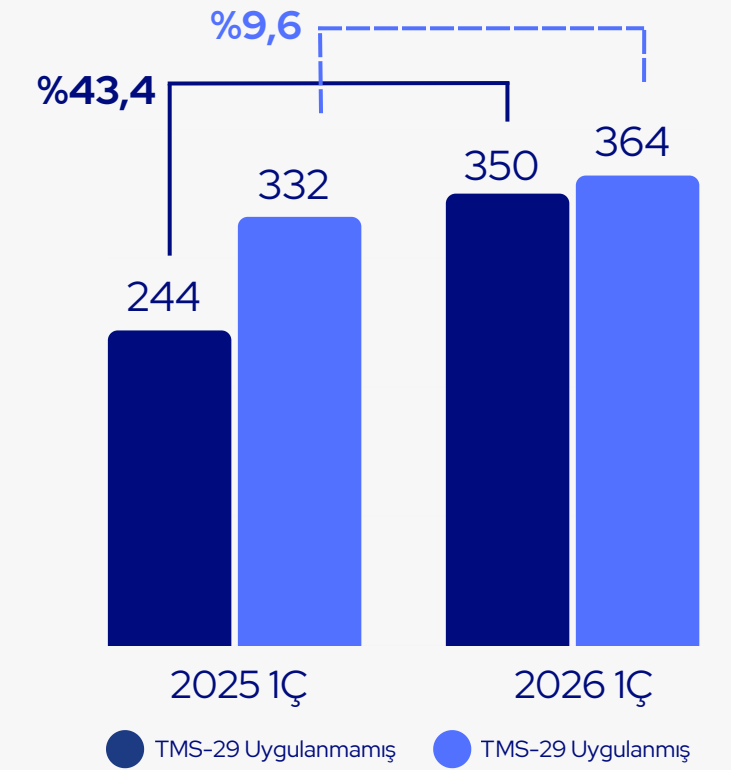
2026 Yılı 1. Çeyrek

*2026 1. çeyrek ciroları ile karşılaştırma dönemindeki kiracı ciroları baz alınmıştır.

**Kaynak: AYD

2026 yılında ortalama TÜFE %31 olarak gerçekleşirken, Forum Trabzon AVM cirosu %42,8 artmıştır. Aynı dönemde sektör ortalamasının %10, ortalama TÜFE'nin %12 üzerinde artış sergilemiştir.

TOPLAM KİRA GELİRİ (M TRY)

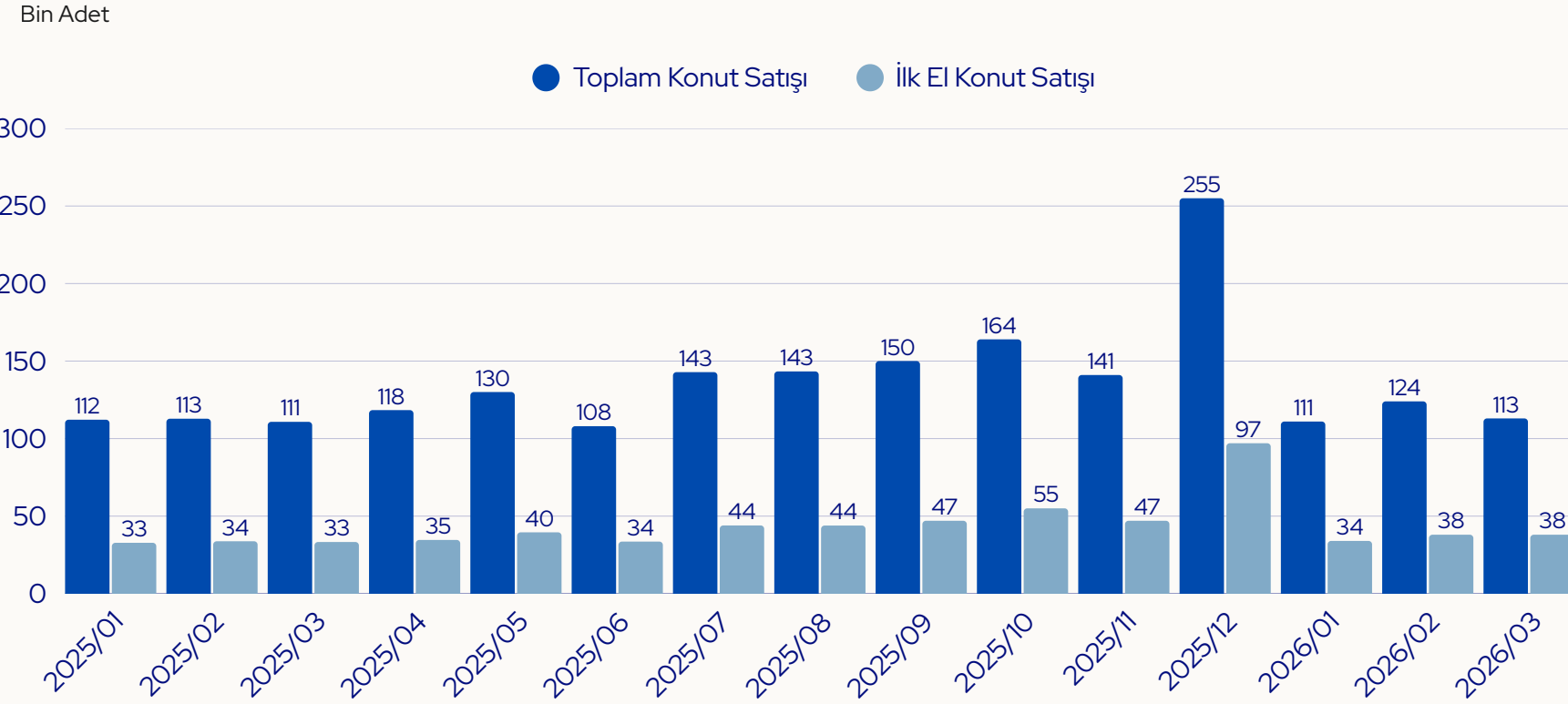


Forum Trabzon AVM kiralrı 31.03.2026 satın alma gücü ile incelendiğinde önceki yılın aynı dönemine göre %9,6'lık büyüme gösterirken, enflasyon muhasebesi uygulanmayan finansallar ile bu oran %43,4 olarak gerçekleşmiştir.

KONUT

Avrupa Konutları Çamlıvadi

Konut Sektörü



Kaynak: TÜİK

Yıllar	Toplam	Satış Durumuna Göre		Satış Türüne Göre	
		İlk El Satışı	İkinci El Satışı	İpotek Satışı	Diğer Satış
2020	1.449.316	469.740	1.029.576	573.337	925.979
2021	1.491.856	461.523	1.030.333	294.530	1.197.326
2022	1.485.622	460.079	1.025.543	280.320	1.205.302
2023	1.225.926	379.542	846.384	177.748	1.048.178
2024	1.478.025	484.461	993.564	158.486	1.319.539
2025	1.688.910	540.786	1.148.124	236.668	1.452.242
2026 1.Ç.	349.396	107.579	241.817	71.276	278.12

Kaynak: TÜİK

%9,7

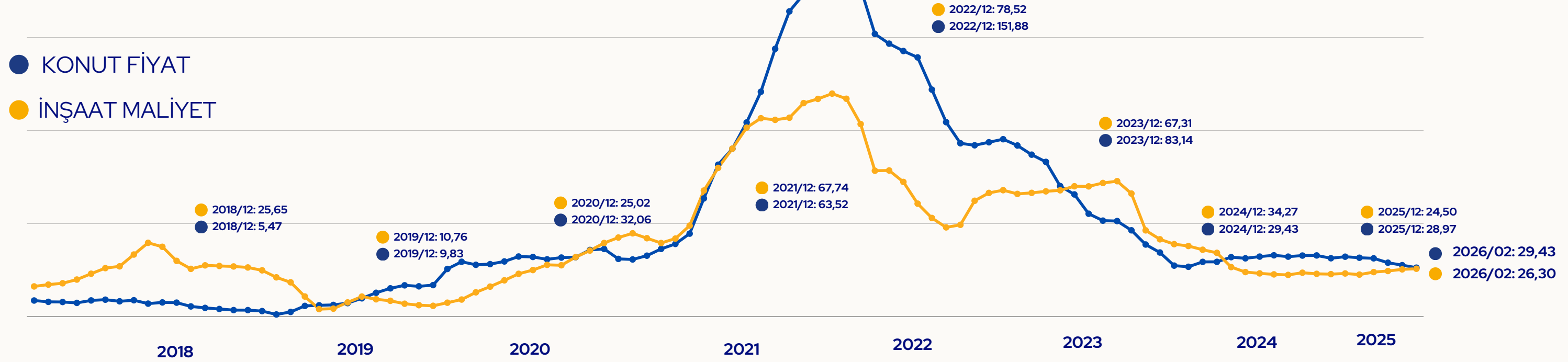
Türkiye genelinde konut satışları 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki döneme göre %3,9 azalmıştır. İlk el konut satışları ise **%9,7** yükselerek 109 bin 579'a ulaşmıştır.

%31

2026 yılı birinci çeyreğinde ilk el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı ise ortalama **%31** olarak gerçekleşmiştir.

Konut Sektörü

KONUT FİYAT ENDEKSİ & İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM (%)



Kaynak: TÜİK, TCMB, YILLIK DEĞİŞİM

%26

2025 yılı genelinde konut fiyatlarındaki artış hızının inşaat maliyetlerinin üzerinde seyrettiği görülmektedir. 2026 yılı ocak ve şubat aylarında inşaat maliyetleri ortalama **%25,5** seviyesinde yatay kalırken, konut fiyat endeksi ortalama **%26,9** seviyelerinde gerçekleşmiştir.

31 MART 2026 İTİBARIYLA

Konut



252 Adet

Satışa Hazır Konut



36 Adet

Satılan Konut



₺ 481 M

Satış Geliri



40.389 m2

Satışa Hazır
Konut m2



₺4.355 M

Beklenen Gelir*

*08.01.2026 tarihli değerlendirme raporlarındaki esas değerler, 31 Mart 2026 satın alma gücüne getirilerek hesaplanmıştır.

Avrupa Konutları Şişli

01.01.2026 - 31.03.2026

📍	KONUM	Şişli / İstanbul
🏠	SATILAN KONUT SAYISI	8
🏠	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	127
★	SATIŞ HASILATI	₺ 184 M
✅	SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	32
📍	SATIŞA HAZIR KONUT M2	7.059



Avrupakent GYO'nun mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde, Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanan yapı müteahhitliği sözleşmesi kapsamında 127 konut ve 17 ticari ünite inşa edilmiştir. 04.06.2025 tarihinde yapı kullanım izin belgesi (iskan) alınan projede konut satışları devam etmekte olup, Avrupakent GYO'ya ait satışa hazır 32 adet konut bulunmaktadır.

Avrupa Konutları Çamlıvadi

01.01.2026 - 31.03.2026

	KONUM	Kağıthane / İstanbul
	SATILAN KONUT SAYISI	3
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	919
	SATIŞ HASILATI	₺ 115 M
	SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI	11
	SATIŞA HAZIR KONUT M2	2.372



Projede %100 mülkiyeti Avrupakent GYO'ya ait satışa hazır 11 adet konut bulunmakta olup satışlar devam etmektedir.

Demir Life

01.01.2026 - 31.03.2026

 KONUM **Büyükçekmece / İstanbul**

 SATILAN KONUT SAYISI **25**

 BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **287**

 SATIŞ HASILATI **₺ 182 M**

 SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI **202**

 SATIŞA HAZIR KONUT M2 **27.150**



Avrupakent GYO'nun mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde, Demir Grup ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında toplam 821 konut ve 52 ticari ünite inşa edilmiştir. Proje kapsamında kira getirili 20 ticari ünite ve 1 adet inşa halinde bina Avrupakent GYO'ya ait olup, satışa hazır 202 adet konutun satış süreçleri devam etmektedir.

FezaPark Villaları

01.01.2026 - 31.03.2026

 KONUM **Büyükçekmece / İstanbul**

 SATILAN KONUT SAYISI **-**

 BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI **9**

 SATIŞA HAZIR BÖLÜM SAYISI **7**

 SATIŞA HAZIR VİLLA M2 **3.808**

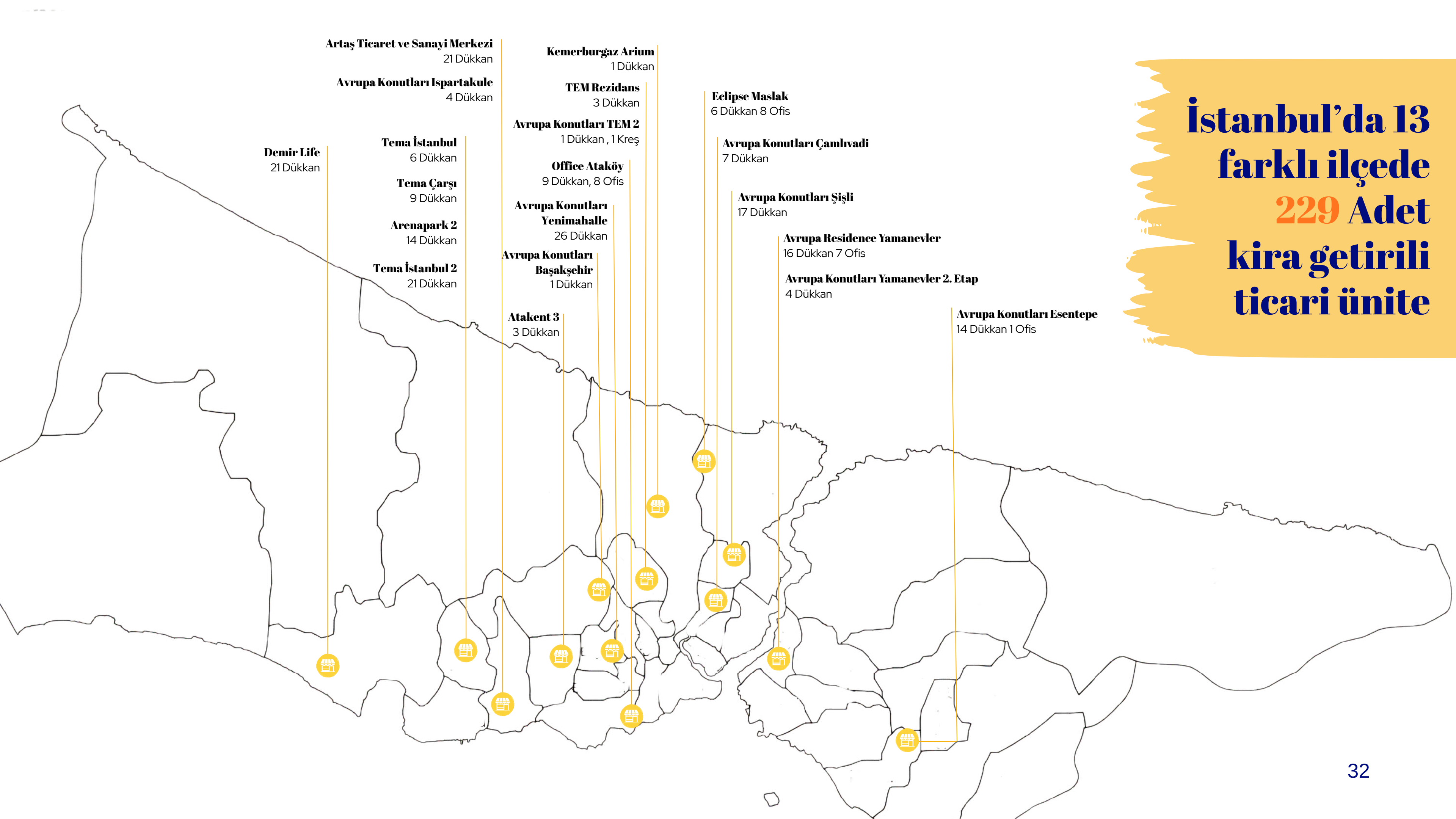


Arsa sahibi Avrupakent GYO ile yüklenici Damga Konut Yapı İnşaat Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında 22 adet lüks villa inşa edilmiş olup, Avrupakent GYO 9 adet villaya sahiptir. Kalan satışa hazır 7 villanın satış süreçleri devam etmektedir.

31 MART 2026 İTİBARIYLA

Diğer Ticari Gayrimenkuller





Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi

21 Dükkan

Avrupa Konutları Ispartakule

4 Dükkan

Demir Life

21 Dükkan

Tema İstanbul

6 Dükkan

Tema Çarşı

9 Dükkan

Arenapark 2

14 Dükkan

Tema İstanbul 2

21 Dükkan

Kemerburgaz Arium

1 Dükkan

TEM Rezidans

3 Dükkan

Avrupa Konutları TEM 2

1 Dükkan, 1 Kreş

Office Ataköy

9 Dükkan, 8 Ofis

Avrupa Konutları Yenimahalle

26 Dükkan

Avrupa Konutları Başakşehir

1 Dükkan

Atakent 3

3 Dükkan

Eclipse Maslak

6 Dükkan 8 Ofis

Avrupa Konutları Çamlıvadi

7 Dükkan

Avrupa Konutları Şişli

17 Dükkan

Avrupa Residence Yamanevler

16 Dükkan 7 Ofis

Avrupa Konutları Yamanevler 2. Etap

4 Dükkan

Avrupa Konutları Esentepe

14 Dükkan 1 Ofis

**İstanbul'da 13
farklı ilçede
229 Adet
kira getirili
ticari ünite**

31 Mart 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

Karlı, Sürdürülebilir ve Büyüyen Portföy

01.01.2026 - 31.03.2026

TOPLAM EKSPERTİZ
DEĞERİ



₺ 12.864 M

2026 YILI AYLIK BEKLENEN
KİRA BEDELİ*



₺ 60 M

TOPLAM BAĞIMSIZ
BÖLÜM



229

KİRA GELİRİ



₺ 154,7 M

YENİ KİRALAMA



1.108 m2 / 5 BB

DOLULUK ORANI



%88

*31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporlarında takdir edilen ve %100 doluluğa göre hesaplanan aylık kira bedelidir.

31 Mart 2026 Tarihli Diğer Ticari Gayrimenkuller

TİCARİ ÜNİTELER	LOKASYON	GAYRİMENKUL TÜRÜ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avrupa Residence & A Ofis	Bakırköy/İstanbul	9 Dükkan, 8 Ofis	973.305.290
Avrupa Konutları Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	4 Dükkan	312.734.159
Avrupa Konutları Atakent 3	Küçükçekmece/İstanbul	3 Dükkan	157.610.533
Avrupa Konutları TEM	Gaziosmanpaşa/İstanbul	Kreş	110.040.168
Avrupa Konutları İspartakule 1	Avcılar/İstanbul	4 Dükkan	61.297.342
Eclipse Maslak	Sarıyer/İstanbul	6 Dükkan, 8 Ofis	1.234.870.770
Avrupa Konutları Tem 2	Gaziosmanpaşa/İstanbul	1 Dükkan	50.425.907
Avrupa Konutları Başakşehir	Başakşehir/İstanbul	1 Dükkan	48.527.714
Avrupa Residence Yamanevler	Ümraniye/İstanbul	16 Dükkan, 7 Ofis	937.927.376
Avrupa Konutları Esentepe	Kartal/İstanbul	14 Dükkan, 1 Ofis	534.916.263
Tema İstanbul	Küçükçekmece/İstanbul	6 Dükkan	258.319.295
Tema Çarşı	Küçükçekmece/İstanbul	9 Dükkan	552.896.826
Kemerburgaz Arium	Eyüpsultan/İstanbul	1 Dükkan	86.689.645
Artaş Ticaret ve Sanayi Merkezi	Avcılar/İstanbul	21 Dükkan	549.727.669
Arenapark 2	Küçükçekmece/İstanbul	14 Dükkan	729.951.457
Avrupa Konutları Yenimahalle	Bağcılar/İstanbul	26 Dükkan	1.394.990.219
Tema İstanbul 2	Küçükçekmece/İstanbul	21 Dükkan	1.521.848.923
Demir Life	Büyükkçekmece/İstanbul	20 Dükkan	639.176.522
Avrupa Konutları Şişli	Şişli/İstanbul	17 Dükkan	1.097.408.592
Avrupa Konutları Çamlıvadi	Kağıthane/İstanbul	7 Dükkan	1.551.566.375
Demir Life Yanı Ticari Bina	Büyükkçekmece/İstanbul	1 Dükkan	59.586.751

Toplam Ticari Üniteler
12.863.817.797 TL

Özet Finansal Bilgiler

Güçlü Finansal Performans, Stratejik Büyüme

01.01.2026 - 31.03.2026



HASILAT

1.292 M



BRÜT KAR

749 M

FAVÖK*

701 M

*FAVÖK: Esas Faaliyet Karı (Zararı) + Amortisman ve İtfa
*Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler hariç tutulmuştur.

NET AKTİF DEĞER*

54.358 M

*9.939 M ertelenmiş vergi yükümlülüğü geri eklenerek düzeltilmiştir.

FİNANSAL BORÇ

₺ -

NET DÖNEM KARI

₺ 158 M

FAVÖK MARJİ

%54,26

ÖZKAYNAKLAR

₺ 44.420 M

BRÜT KAR MARJİ

%58

PD/NAD

%36,41

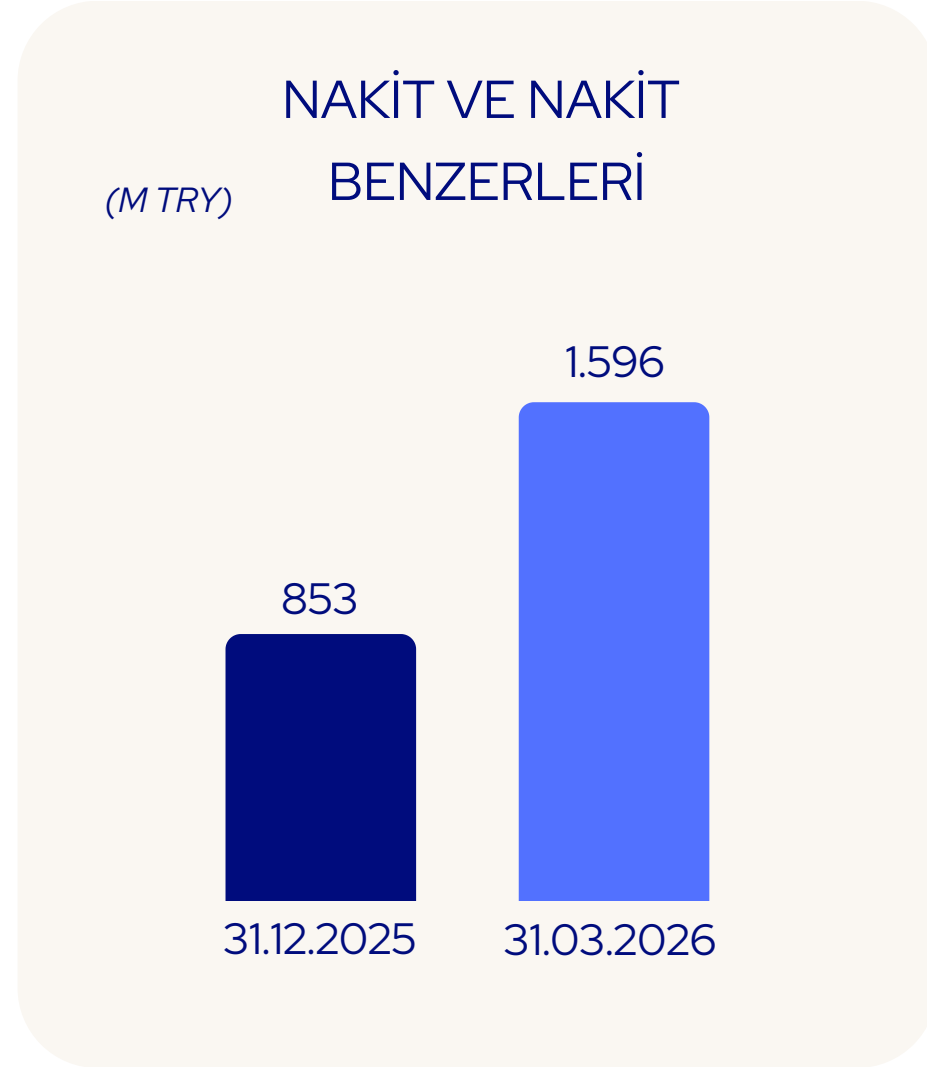
Özet Finansal Bilgiler / Gelir Performansı

HASILAT KALEMLERİ	2026 1. Ç.	2025 1. Ç.	DEĞİŞİM
Kira Gelirleri	746.159.299	640.096.762	%16,57
Konut ve Ofis Satışı Gelirleri	480.624.301	352.827.987	%36,22
Ortak Alan Gelirleri	62.789.801	62.170.830	%1,0
Diğer Gelirler	2.075.882	3.285.886	(%36,82)
Toplam	1.291.649.283	1.058.381.465	%22,04

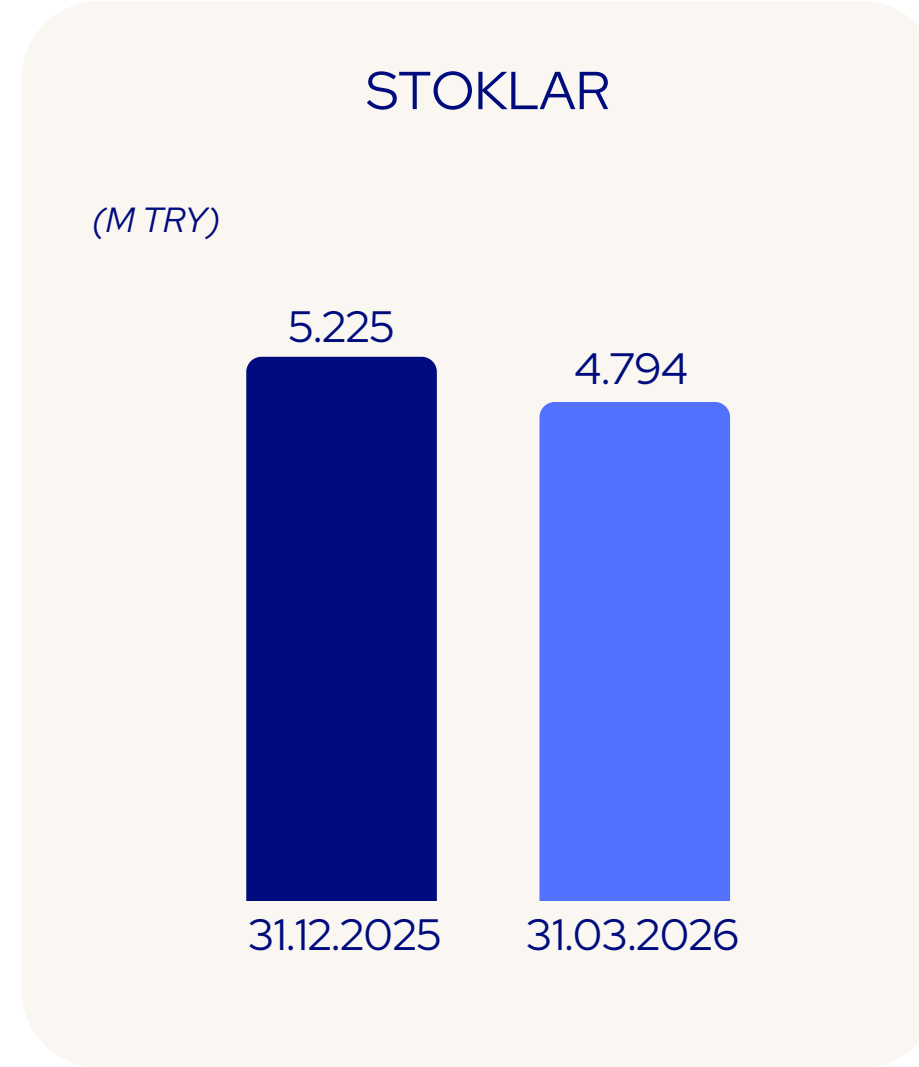
GELİR TABLOSU	2026 1. Ç.	2025 1. Ç.	DEĞİŞİM
Hasılat	1.291.649.283	1.058.381.465	%22,04
Satışların Maliyeti	(542.564.093)	(399.552.621)	(%35,79)
Brüt Kar	749.085.190	658.828.844	%13,70

- Kira gelirleri, 2026 yılı birinci çeyrekte, portföydeki yüksek doluluk oranı katkısıyla geçen seneye kıyasla **enflasyonun üstünde %16,57** artışla **746 M TL**'ye ulaşırken, konut satış gelirleri artan satış hızı ile **enflasyonun üstünde %36,22** artışla **481 M TL** 'ye ulaşmıştır.
- Avrupa Konutları Şişli ve Demir Life projelerinin 31.12.2023 tarihli değerlendirme raporundaki arsa değerinin 31.03.2026 satın alma gücünden maliyete eklenmesi ve enflasyon etkisi konut satış maliyetlerini arttırmıştır.
- 2026 yılı birinci çeyrek hasılatı 2025 yılının aynı dönemine göre **enflasyonun üstünde %22,04** oranında **artış** göstermiştir.

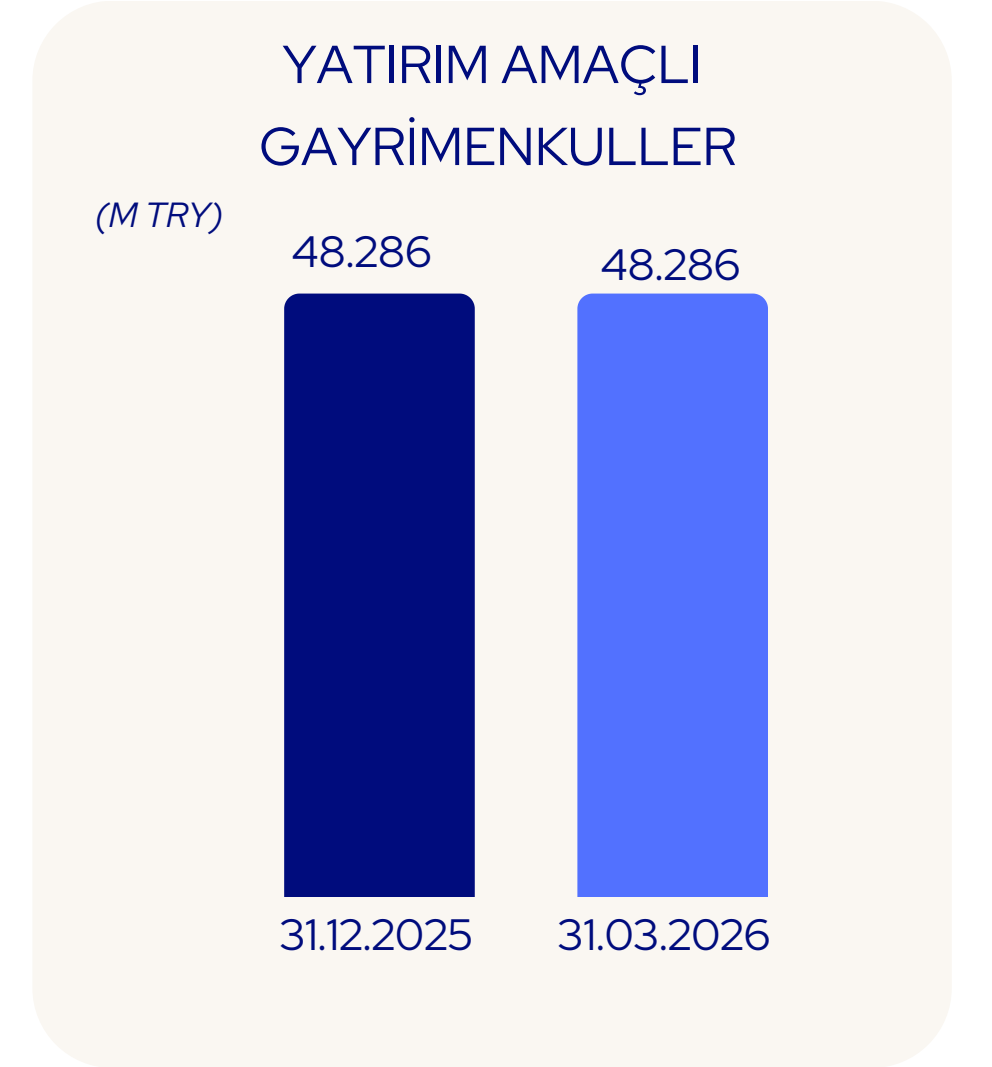
Özet Finansal Bilgiler



Dönem sonunda nakit ve nakit benzerleri, **%87** oranında artarak **1,6 milyar TL** seviyesine ulaşmıştır.



2026 yılı birinci çeyrekte konut satış hızındaki artış, stok seviyelerini **%8** oranında azaltmıştır. Bu dönemde 36 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir.

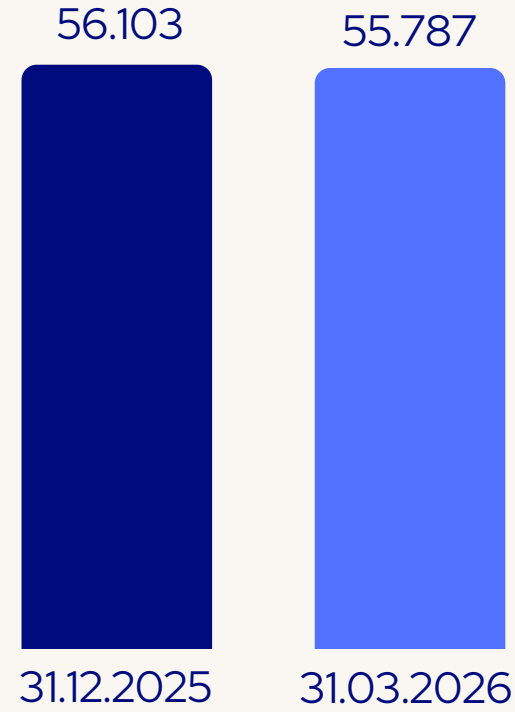


2026 yılı birinci çeyrekte yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü yatay seyretmiş olup **48,3 milyar TL** seviyesini korumuştur.

Özet Finansal Bilgiler

VARLIKLAR

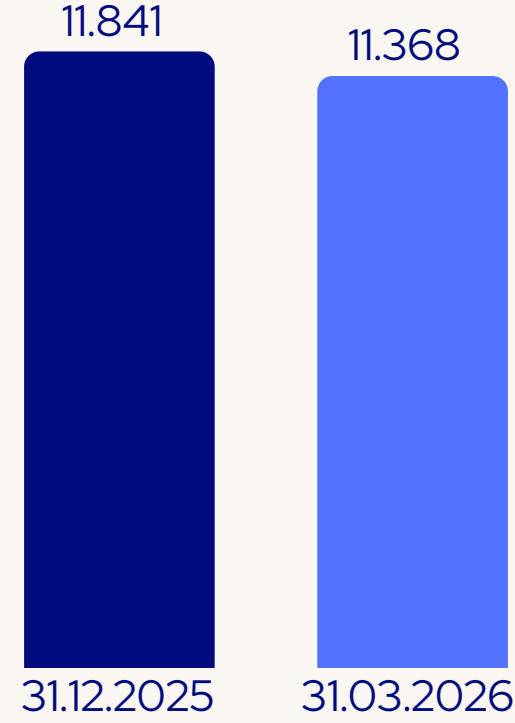
(M TRY)



2026 yılı birinci çeyrekte varlıklar yatay seyretmiş olup **55,8 milyar TL** seviyesini korumuştur.

YÜKÜMLÜLÜKLER

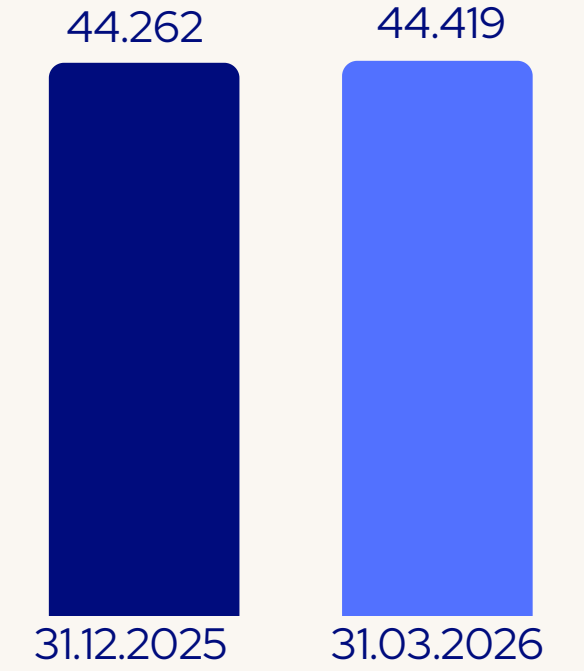
(M TRY)



Şirketin finansal borcu olmamasına rağmen, 31 Aralık 2024 ve sonraki finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan **ertelenmiş vergi yükümlülüğü (9.939 M TL)** olması sebebiyle 11,3 Milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

ÖZKAYNAKLAR

(M TRY)



Özkaynaklar yatay seyretmekte olup, ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç tutulduğunda varlıklarla neredeyse eşittir. Bu durum, varlıkların büyük ölçüde özkaynakla finanse edildiğini göstermektedir.

Geleceğe İlişkin Beklentiler

FİNANSAL GÖSTERGELER

2026

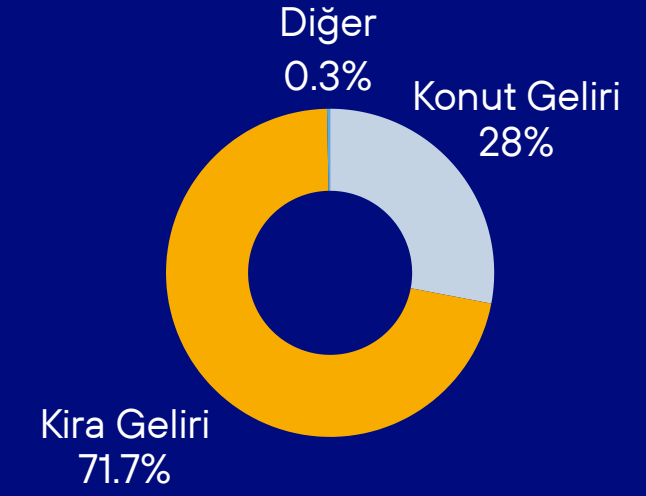
DAĞILIM (%)

NET SATIŞLAR

TL **5.658 M**

*Kira Gelirleri
Konut Gelirleri
Diğer Gelirler

4.057 M
1.582 M
19 M



FAVÖK**

TL **3.042 M**

%53,8

YATIRIM HARCAMALARI***

TL **2.000 M**

*Kira Geliri: AVM, Turizm, Diğer Ticari Gayrimenkul Kira Gelirleri ve Ortak Alan Gelirlerini ifade etmektedir.

**FAVÖK: Esas Faaliyet Karı (Zararı) + Amortisman ve İtfa (Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler hariç tutulmuştur)

***Kira getirili gayrimenkulleri ifade eder.

Tutarlar buldukları yıla ait satın alma gücüne göre hesaplanmıştır.



**Yatırımcı İlişkileri Bölümü
Bütçe Raporlama Bölümü**

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/7 Bakırköy / İstanbul

E-posta: yatirimciiliskileri@avrupakentgyo.com

Telefon: 0 850 833 6426

Websitesi: www.avrupakentgyo.com